

Brf Häl

# Årsredovisning 2018



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Häl

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsföreningen Häl registrerades hos Bolagsverket den 26 mars 2001, föreningens ekonomiska plan registrerades den 26 maj 2015. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 78:1 med gatuadressen Götgatan 1 och 3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två flerbostadshus i åtta våningar med källare. Byggnaderna är uppförda 1962. De översta bostadsplanen är påbyggda 1992.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt samt fem lokaler med hyresrätt. En lokal byggs om till tre nya bostadsrätter.

		<u>kvm</u>
1 rum och kök	1 st	43
2 rum och kök	12 st	616
3 rum och kök	2 st	178
4 rum och kök	12 st	1 292
5 rum och kök	8 st	981
Total bostadsarea uppgår till		3 110
Total tomtarea uppgår till		2 676
Total lokal/lagerarea uppgår till		1 190

På fastigheten finns 37 parkeringsplatser.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

### Styrelsen

#### För tiden 1 januari - 3 maj

Anders Kjällman	Ledamot
Kerstin Hulter Åsberg	Ledamot
Tommy Wallén	Ledamot
Karin Hadenius	Ledamot
Mats Carlstedt	Suppleant
Eva Bjarman	Suppleant
Greger Lewén	Suppleant

#### För tiden 3 maj - 31 december

Anders Kjällman	Ledamot
Kerstin Hulter Åsberg	Ledamot
Eva Bjarman	Ledamot
Eleonor Sallstedt	Ledamot
Martin Hansson	Ledamot
Mats Carlstedt	Suppleant
Greger Lewén	Suppleant

I styrelsen har Anders Kjällman varit ordförande.

## Revisorer

Gunnar Ekman  
Christer Liljegren

Revisor  
Revisorssuppleant

## Valberedning

Ing Marie Granell Karlsson  
Gunilla Lewén  
Gunilla Lundqvist Thorell

sammankallande

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-03. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

## Avtal

Fastighetsskötsel  
Trappstäd  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister  
Fjärrvärme  
Elnät  
EI  
Hissar  
Serviceavtal  
Renhållning  
Vatten

Fastighet och Trädgårdsservice  
Städgruppen i Uppsala  
Mediator AB  
Vattenfall  
Vattenfall  
Energiförsäljning Sverige  
KONE AB  
DR Driftservice AB  
Uppsala vatten och Returpappercentralen  
Uppsala vatten

## Överlåtelser

Under året har en upplåtelse och två överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 4 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57 st (föregående år 56 st.)

## Verksamheten under året

Föreningen har renoverat och sålt en lägenhet som tidigare upplåtits som hyresrätt.

Arbetet med att bygga om lokaler till tre bostadsrätter fortgår och beräknas försäljas under sommaren 2019.

En gemensam städ och underhållsdag arrangerades i oktober.

De gemensamma förråden har tömts på gamla cyklar och utrymme tillskapats för nya lägenhetsförråd.

Ett omfattande arbete med att åtgärda dagvattenledningarna från taket har påbörjats och detta har kommit som en tillkommande underhållsåtgärd då visst läckage skett till underliggande lägenheter.

Bygglov har, efter många turer med Uppsala kommun, beviljats för sophus längs med Götgatan

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 2 674 651 kr, varav reparationer 299 235 kr.

Av underhållskostnaderna avser 2 185 206 kr ombyggnation av lokal till bostäder och påverkar inte årets resultat.

En försäljning av tre lägenheter gör att föreningens kortfristiga skuld kan minskas

## Avgiftsändringar

Den 1 januari 2018 gjordes en höjning av årsavgifterna med 12 %. Styrelsen har motiverat denna höjning med prishöjningar av värme, el och avfalls avgifter. Styrelsen har även med denna höjning skapat utrymme för att kunna genomföra ytterligare förbättringar av inre och yttre miljöer.

## Hyresintäkter

Hyresintäkter för lokaler svarar för 48 % av föreningens totala intäkter.

Efter dialog i Hyresnämnden kunde föreningen enas om ny hyra för den sista lägenhets-hyresgästen inom föreningen.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	3 413	3144	3 094	1 878
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-95	416	309
Balansomslutning (tkr)	122 100	120 788	137 958	123 627
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	65,4%	65,9%	68,7%	76,3%
Bankskuld/bostadsrätts. yta (kr/kvm)	13 572	13 445	13 657	9 560
Årsavgift bostäder dec. kr/kvm	409	370	370	370
Räntekänslighet*	33,2%			

\* Räntebärande skuld per 31.12 \*1% /årsavgift

Nettoomsättning och resultat för 2015 innefattar endast 7 månader.

## Verksamheten under kommande år

Åtgärder på taken kommer att genomföras under 2019/2020.

Av underhållsplanen framgår att fortsatt underhåll av fönster, fasad, balkonger samt ny hiss får tas i den takt som ekonomin tillåter. Styrelsen prioriterar bland dessa åtgärder

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras enligt upprättad underhållsplan.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse avgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	76 423 073	2 736 410	566 560	-91 105
Inbetalt under året	209 500			
Disposition av 2017 års resultat		78 350	-169 455	91 105
Årets resultat				34 520
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>76 632 573</u>	<u>2 814 760</u>	<u>397 106</u>	<u>34 520</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	397 106 kr
Årets resultat	<u>34 520 kr</u>
	431 626 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	156 700 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>274 926 kr</u>
	431 626 kr

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2017</u>	
		<u>Not</u>			
Årsavgifter	1 226 975			1 103 209	
Hysesintäker	2 185 776	3 412 751	1	2 041 228	3 144 437
 <u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Elintäkt	121 997			110 768	
Övriga intäkter	43 292	165 289	2	102 029	212 797
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>3 578 040</u>			<u>3 357 234</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 277 223		3	-1 224 291	
Administrationskostnader	-63 965			-62 100	
Fastighetsavgift	-181 025	-1 522 213	4	-180 255	-1 466 646
 <u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-299 235			-99 842	
Underhåll	-190 210	-489 445		-410 981	-510 823
Personalkostnader		-67 460	5		-53 596
 <u>Avskrivningar, anläggningstillgångar</u>					
Byggnader		-735 046	6		-735 046
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		763 876			591 123
 <u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			3	
Räntekostnader	-729 356	-729 356		-682 231	-682 228
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		34 520			-91 105
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>34 520</u>			<u>-91 105</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2018</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	69 697 508		<b>6</b>	70 432 554	
Egna lägenheter	1 030 944			1 030 944	
Mark	47 989 000			47 989 000	
Pågående arbeten	2 185 206	120 902 658	<b>7</b>	0	119 452 498
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Hyses- och avgiftsfordringar	0			0	
Övr. kortfristiga fordringar	0			9 325	
Avräkning skatter och avgifter	96			98	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	57 859	57 955	<b>8</b>	61 717	71 140
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 139 405</u>			<u>1 264 569</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>122 100 018</u>			<u>120 788 207</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	22 522 000			22 522 000	
Ej inbetald insats	-1 030 944			-1 030 944	
Upplåtelsavgifter	55 141 517			54 932 017	
Yttre reparationsfond	2 814 760	79 447 333		2 736 410	79 159 483
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	397 106			566 560	
Årets resultat	34 520	431 626		-91 105	475 455
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		40 000 000	<b>9,10</b>		40 000 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 000 000		<b>9</b>	0	
Leverantörsskulder	527 845			522 096	
Egna skatteskulder	15 093			15 026	
Upplupna kostnader	102 077		<b>11</b>	75 902	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	576 044	2 221 059		540 245	1 153 269
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>122 100 018</u>			<u>120 788 207</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, för perioden december-november.

Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 100 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och byggnaden skrivs av över 100 år.

### **Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld**

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 108 527 705 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

## **NOT NR 1**

### **Hyresintäkter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Hyra bostäder	153 240	157 608
Hyra lokaler	1 719 564	1 710 569
Hyra parkering/garage/förråd	<u>312 972</u>	<u>173 051</u>
SUMMA	<u>2 185 776</u>	<u>2 041 228</u>



**NOT NR 2**

**Övriga intäkter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Mast	42 332	41 628
Övriga intäkter	<u>960</u>	<u>60 401</u>
SUMMA	<u>43 292</u>	<u>102 029</u>

**NOT NR 3**

**Driftskostnader**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Fastighetsskötsel, avtal	70 749	85 750
Fastighetsskötsel, övrigt	14 452	36 213
Städ	51 312	47 813
Sotning	17 100	0
Obligatoriska besiktningar	2 250	2 250
Hiss	44 882	37 032
Serviceavtal	11 670	13 231
El	222 165	225 849
Värme	555 532	537 786
Vatten	72 912	59 356
Sophämtning	69 394	67 922
Försäkring	55 584	56 625
Telekommunikation	4 770	6 185
Konsultarvoden, juridikrådgivning	38 813	0
Övriga fastighetskostnader	<u>45 638</u>	<u>48 279</u>
SUMMA	<u>1 277 223</u>	<u>1 224 291</u>

**NOT NR 4**

**Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1962 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde.  
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

**Löner och arvoden**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	47 000	37 500
Övriga arvoden	8 000	7 500
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>55 000</u>	<u>45 000</u>
Sociala avgifter	<u>12 460</u>	<u>8 596</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>67 460</u>	<u>53 596</u>

**NOT NR 6**

**Luthagen 78:1**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	66 823 000	66 823 000
Byggnadsvärde	40 400 000	40 400 000
Markvärde	<u>26 423 000</u>	<u>26 423 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>66 823 000</u>	<u>66 823 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	53 400 000	53 400 000
Lokaler	13 423 000	13 423 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Byggnader/Egna lägenheter</b>	73 362 367	73 362 367
Anskaffning under året	0	0
Justerat byggnadsvärde	0	0
Anskaffningsvärde	<u>73 362 367</u>	<u>73 362 367</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 898 869	-1 163 823
Årets avskrivningar	<u>-735 046</u>	<u>-735 046</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 633 915	-1 898 869
Utgående restvärde enligt plan	<u>70 728 452</u>	<u>71 463 498</u>
<b>Stamreovering</b>	17 920 290	0
Anskaffning under året	0	17 920 290
Anskaffningsvärde	<u>17 920 290</u>	<u>17 920 290</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Ingående nedskrivningar	<u>-17 920 290</u>	<u>-17 920 290</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>70 728 452</u>	<u>71 463 498</u>
Varav egna lägenheter	<u>1 030 944</u>	<u>1 030 944</u>

Byggnaderna skrivs av med ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

**NOT NR 7**

**Pågående arbeten**

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>Pågående arbeten</b>	0	15 744 067
Anskaffning under året	2 185 206	2 176 223
Anskaffningsvärde	<u>2 185 206</u>	<u>17 920 290</u>
Omfört till stamreovering	0	-17 920 290
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 185 206</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>2 185 206</u>	<u>0</u>

**NOT NR 8**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Förutbetalda försäkringspremier	23 710	22 390
Upplupen intäkt el	31 125	30 817
Övriga förutbetalda kostnader	<u>3 024</u>	<u>8 510</u>
SUMMA	<u>57 859</u>	<u>61 717</u>

**NOT NR 9**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Stadshypotek	2020-06-01	1,420%	12 500 000
Stadshypotek	2025-06-01	2,450%	12 500 000
Stadshypotek	2019-01-02	1,000%	5 000 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,390%	5 000 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,490%	5 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>40 000 000</u>
Kortfristigt fastighetslån -reverslån			1 000 000
SUMMA LÅNESKULDER			<u>41 000 000</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>40 000 000</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2023.12.31			40 000 000

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Fastighetsinteckningar	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

**NOT NR 11**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Upplupen räntekostnad	12 500	139
Beräknat arvode styrelse	47 000	37 500
Beräknade sociala avgifter	16 120	13 075
Beräknat revisionsarvode	8 000	7 500
Övriga upplupna kostnader	<u>18 457</u>	<u>17 688</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>102 077</u>	<u>75 902</u>

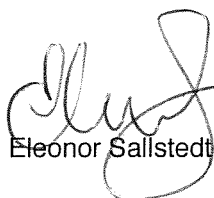
**NOT NR 12**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

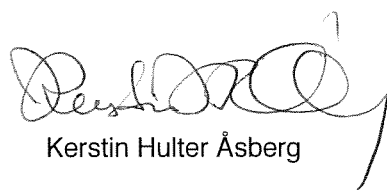
Uppsala 20 mars 2019

  
Eva Bjarman

  
Eleonor Sallstedt

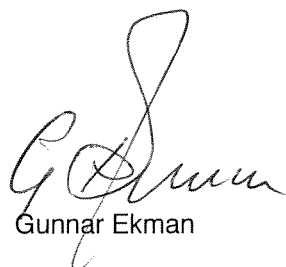
  
Martin Hansson

  
Anders Kjällman

  
Kerstin Hulter Åsberg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2019

  
Gunnar Ekman

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Häl, Org nr 717606-9108.

Undertecknad av föreningsstämman vald revisor har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Häl för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt förvaltningen och för att årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen har planerats och genomförts med hög men inte absolut säkerhet för att jag ska vara försäkrad om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrket att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 29 april 2019

  
Gunnar Ekman

Av föreningsstämman 2018 vald revisor